

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Belmbracher Straße“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

24.09.2019

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Planblatt im M. 1:1.000 in der Fassung vom 24.09.2019
- sowie diesem Satzungstext

Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen folgende Grundstücke bzw. folgende Teilflächen (Tfl.):

840/9 (Tfl.), 841, 841/11, 842, 845, 846/6 (Tfl.) sowie 849/7, jeweils der Gemarkung Roth.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Auf den Flächen für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sind Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:
 - Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante (OK): Das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdächern, die Oberkannte Attika, bei Satteldächern die Firsthöhe) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Untergeordnete Bauteile, wie Lichtkuppeln etc. dürfen die festgesetzte Gebäudeoberkante um bis zu 0,50 m überschreiten.

- 2.2 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

3 Stellung der baulichen Anlagen

Im Bereich der Baulinien ist ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand bis 0,40 m hinter die Baulinie erlaubt. Im Bereich dem Gebäude vorgelagerter Terrassen und überdachter Freibereiche ist ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand bis 3,00 m hinter die Baulinie zulässig.

Im Bereich der Baulinien sind die Abstandflächen abweichend so definiert, dass sie die Mitte der westlich angrenzenden öffentlichen Fläche überschreiten können. Der Mindestabstand von 3,00 m zur bestehenden westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 842/2, Gemarkung Roth ist dabei einzuhalten.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 4.1 Stellplätze sind nur auf den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplätze sind in versickerungsfähigem Material zu errichten.
- 4.2 Garagen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze sind innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf nicht zulässig.
- 4.3 Die auf den Flächen für Nebenanlagen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Stellplätze sind dem Kindergarten als private Stellplätze zugeordnet.
- 4.4 Nebenanlagen, die der Nutzung durch den Kindergarten dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

Fußwege sind mit versickerungsfähigem Belag auszuführen.

6 Grünordnung

6.1 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden für öffentliche Flächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß dem Pflanzgebot.

6.2 Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Deren Bepflanzung erfolgt bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage bzw. spätestens in der folgenden Vegetationsperiode. Die Pflanzung standortuntypischer Nadelgehölze (Thuja, Scheinzypresse...) an den Grundstücksgrenzen ist nicht gestattet. Bei Anlage einer Hecke entlang der Grundstücksgrenze sind heimische Gehölze und Vogelnährgehölze zu verwenden.

Auswahl der zu verwendenden Straucharten und Pflanzqualitäten der zu erhaltenden

Gehölzbestände:

Str 2xv, 60-100

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Malus sylvestris	Wildapfel

7 Erhaltung von Gehölzen, und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Erhaltungsgebot

Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Vegetationsbestände sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch den Grundstückseigentümer eine Ersatzpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung der Einzelbäume hat in der gleichen Art und mindestens in der Pflanzqualität StU 18 - 20 zu erfolgen. Auswahl der zu verwendenden Straucharten und Pflanzqualitäten der zu ersetzenden Gehölzbestände wie unter Punkt 6.2.

7.2 Bestandsicherung der gepflanzten bzw. zu erhaltenden Einzelbäume („Altbestand“) der Kindertagesstätte.

Innerhalb der bestehenden Freifläche der Kindertagesstätte ergibt sich ein Einzelbaumbestand in einer Größenordnung von 13 Bäumen als Altbestand, der in dieser Größenordnung zu erhalten und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten ist. Ausfälle / Rodungen haben durch rechtzeitige gleichwertige Ersatzpflanzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit gleicher Baumart zu erfolgen.

7.3 Pflanzgebot – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlicher Grünfläche

Gemäß dem Pflanzgebot sind Bäume 1. und 2. Ordnung mit Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Von den im Plan festgesetzten Standorten kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche geringfügig abgewichen werden.

Geeignete Baumarten, Pflanzqualität mind. H 3xv StU 18-20

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Salix alba „Liempde“	Silberweide

8 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Darin müssen Aussagen zur beabsichtigten Höhenentwicklung und zur Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze und zur Art der Einfriedung enthalten sein.

Dieser ist in den Regelmäßstäben 1:100 oder 1:200 zu vorzulegen.

9 Örtliche Bauvorschriften

- 9.1 Die Gebäude sind mit einem hellen Außenputz zu versehen. Grelle Farben sind hierbei nicht zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 9.2 Für die Einfriedung des Kindergartens sind naturnahe Hecken, Stabgitter- oder Holzzäune zulässig. Sockel oder Rabattensteine über Straßen- bzw. Geländeniveau sind bei Einfriedungen nicht zulässig. Für Hecken sind heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Einfriedung darf 1,30 m über OK Fußweg nicht überschreiten. Der Abstand zur Geländeoberfläche sollte mind. 0,10 m betragen. Die DIN EN 1176-1 ist zwingend zu beachten.
- 9.3 Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorzusehen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

- 10.1 Die als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellten Flächen werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Umverlegung und Renaturierung des Babenbachs in Roth in zwei Teilabschnitten“ überplant und sind innerhalb des Bebauungsplanes lediglich nachrichtlich dargestellt.
- 10.2 Die im Plan festgesetzte bestehende Elektrizitätsleitung der Stadtwerke Roth ist samt dem Schutzstreifen von 1,50 m rechts und links der Leitungstrasse von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

11 Hinweise

- 11.1 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 11.2 Es sind keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist zu beachten, dass zu Tage tretende (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.
- 11.3 Bei baulichen Vorhaben sind die Belange des Artenschutzes (§44 BNatSchG) zu beachten. Bäume, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschnitten bzw. gerodet werden (§39 BNatSchG).
- 11.4 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 11.5 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es muss sichergestellt sein, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- 11.6 Für das Bauvorhaben Sigmund-Freud-Straße 6 kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden.
- 11.7 Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdB Merkblatt ‚Einsätze an Photovoltaik-Anlagen‘ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.

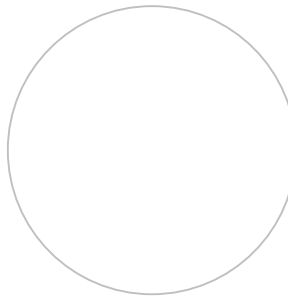
- 11.8 Im Falle des Baus einer Beleuchtung des von der Virchowstraße in die Babenbachaue verlaufenden Fußweges ist diese möglichst niedrig anzubringen und mit einem asymmetrischen Reflektor auszustatten. Der Lichtkegel ist nach unten zu richten. Um ein Eindringen von Insekten auszuschließen, sind vollständig verschlossene Lampen zu verwenden. Warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin (besser weniger) ist zu bevorzugen.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Belbracher Straße“ treten für deren Geltungsbereich die Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Belmbracher Straße“ sowie seiner bisherigen Änderung außer Kraft.

Roth, den 12.11.2019
STADT ROTH



Ralph Edelhäuser
Erster Bürgermeister